



「片區開發」三試點 開發商擁住宅發展權

明年起招標 顧問料「計得掂數」 商家必爭

條件吸引



為加快北部都會區發展，政府提出試行「片區開發」模式，揀選具規模地塊，由發展商綜合開發。發展局昨日公布三個片區試點詳情，分別位於洪水橋／厦村、粉嶺北及新田科技城，佔地12.5至18.6公頃，中標發展商須負責片區內所有土地平整和基設、保留住宅用地自行發展，並不同程度參與產業用地發展。

發展局表示，每個片區開發成本約100億至200億元，顧問分析認為財務上「計得掂數」，相信能吸引有實力和具規模的發展商或財團投標。政府下月展開市場意向調查，目標明年起招標。政府估計「片區開發」模式有助節省逾10億財政支出，並可望10年內能竣工。

大公報記者 曾敏捷

北部都會區 三個片區 開發試點

三個片區試點中，新田科技城片區面積最大，佔地18.6公頃，其餘依次為佔15.9公頃的粉嶺北片區，以及12.5公頃的洪水橋／厦村片區。不過，招標時間就以明年粉嶺北及洪水橋／厦村先行，新田科技城由於仍需收地，預計2026年才招標。

63萬平方米住宅提供盈利

每個片區均有住宅、產業和公共設施三類土地，政府提出不同「基線情景」，發展商須負責片區內所有土地平整和基設、保留住宅用地自行發展，並不同程度參與產業用地發展。

三個片區的私人住宅用地，合共可提供63萬平方米樓面面積，發展局發言人形容是片區的「盈利項目」，資金回籠較快，可以資助片區內其他建設。洪水橋／厦村片區有兩幅私樓用地，合共1.99公頃，根據現有規劃，地積比率是6倍，可提供12萬平方米樓面；粉嶺北片區有2.8公頃私樓用地，但地積比率僅2.4至4.2倍，預計總樓面只有約10萬平方米；新田科技城有三幅私樓用地，合共6.13公頃，是三個片區之中最多，地積比率為6倍，預計總樓面41萬平方米。

不同試點會對產業用地有不同發展要求。洪水橋片區有兩塊企業及科技園用地，可發展工商、科技、現代物流及工業用途等，「基線情景」提出發展商平整土地後交還政府發展。發展局發言人表示，希望收集發展商意見，會否有興趣「行多一步」與

建上蓋物業。

粉嶺北片區有5.2公頃土地是物流設施，「基線情景」提出發展商平整土地後，再交還政府，用作安置新界棕地作業。發展局希望收集發展商意見，會否希望一併發展餘下的4公頃土地。

至於新田科技城片區，有三塊創新及科技用地，「基線情景」提出發展商平整土地後交還政府。

發展局希望收集發展商意向，會否有興趣興建上蓋、獨資或與政府合資經營創科業務等。

新模式助省10億基建開支

政府首度試行「片區開發」模式，發展局發言人坦言風險較大，歡迎獨資或合資的財團參與。除了歡迎本地發展商入市，由於內地常用片區開發模式，政府都希望內地發展商參與。

發展局發言人表示，每個片區開發成本約100億至200億元，顧問分析認為財務上「計得掂數」，「我們認同要『計掂數』，令片區做到有利可圖，這樣片區開發才能持續」，若發展商認為「計唔掂數」，可以在意向書提出意見。

發展局表示，招標將採用「價高者得」為原則，發展商的投標價理論上已扣減土地平整及建設的費用，強調政府不會「賤賣土地」，而片區模式有助節省逾10億元基礎建設開支，並令部分公共設施，例如公園等，可以提早投入服務。



▶洪水橋安置屋邨正在興建，是北都發展的其中重要一環。

政府與發展商共同分擔風險

提供彈性

政府就三個片區提出發展「基線情景」，列明各個用途的土地面積，發展商需要負責的工程等，並於下月開展為期三個月市場意向調查，目標是明年起招標。發展局昨日表示，片區開發模式是新嘗試，政府開放聽取意見，並願意與發展商共同分擔項目風險，包括考慮允許發展商分期繳付地價或透過與政府分紅繳付地價等。

發展局發言人表示，下月展開的市場意向調查，除收集市場對「基線情景」的意見外，政府亦提出了一些創新執行模式，希望激發市場積極考慮增加在產業用地發展的深度及闊度，盡量發揮市場力量，帶動北都產業發展，提升發展質量。

新田科技城片區佔地18.6公頃，區內三塊創新及科技用地，「基線情景」提出發展商平整土地後交還政府。發展局希望收集發展商意向，除了按政府「基線情景」進行土地平整，是否願意按照政府的創科產業規劃與政府

合組公司共同出資興建、批租和管理創科園區，以及招攬科企和人才落戶；有興趣按政府規劃自行發展；年期較短的契約會否更吸引；設計、建造及運作(Design-Build-Operate)是否可行等。

擬允發展商分期付地價

因應「片區」發展年期較長，成本及風險也較高，發展局會了解市場對於分期繳付地價安排，或前期支付較低地價但日後與政府分紅等不同安排的意見。

此外，發展局亦希望了解，若政府容許發展商用北都其他發展區被政府徵用土地的價值，扣減「片區」應付地價，會否增加市場參與「片區」的興趣；發展商是否願意透過片區開發，遷移市區工業設施，以騰空市區用地作其他對社區更有裨益的用途。

發展局發言人表示，會根據市場意向調查，敲定日後公開招標的細節和條款，有需要會調整「基線情景」，吸引更多不同背景的發展商投標。



洪水橋／厦村片區試點

- 面積約12.5公頃
- 區域定位是發展高端專業服務及跨境物流，片區內將有三條鐵路匯聚，並擬發展綠色集體運輸系統
- 最早招標時間：2025年
- 涉及用地／街道：8幅用地（包括2幅住宅用地、3幅企業及科技園用地、2幅政府、機構或社區用地及1幅休憩用地）、1條區內道路及1條步行街



粉嶺北片區試點

- 面積約15.9公頃
- 位於北都「口岸商貿及產業區」範圍內，鄰近上水站及粉嶺站，以及羅湖、文錦渡及香園圍口岸
- 最早招標時間：2025年
- 涉及用地／街道：9幅用地（包括3幅住宅用地、1幅物流設施用地、1幅巴士廠用地、1幅政府、機構或社區用地、1幅鄉村遷置用地及2幅休憩用地）及1條區內道路



新田科技城片區試點

- 面積約18.6公頃
- 位於北都「創新科技地帶」，坐落北環線及北環線支線交匯處，距離規劃中的新田站及洲頭站車程約3分鐘
- 最早招標時間：2026年
- 涉及用地：10幅（包括3幅住宅用地、3幅創新及科技用地、3幅政府、機構或社區用地及1幅休憩用地）

資料來源：發展局

充滿期待

特區政府全速推動北部都會區發展，多名政界人士表示，工商界通過簽署意向書的方式，表達了對北部都會區發展的支持以及香港的信心。新界地區各界人士相信並期待，北都建設一日千里，迎來更廣闊的發展前景。

鄉議局：官商鄉民全力建設

新界鄉議局主席劉業強表示，今次簽署活動充分彰顯特區政府帶領香港各界參與北都建設的決心，以及企業和工商界以實際行動，展現對參與北都發展的支持和信心，劉業強與新界鄉議局表示堅定支持，並相信在官、商、鄉、民的共同努力下，北都建設將一日千里，迎來更廣闊的發展前景。他又表示，鄉議局會全力支持政府在北都搞好創科，從而帶動經濟。

立法會議員、打鼓嶺鄉事委員會主席陳月明指出，是次片區試點有助跨過去政府先收地做平整，後交給市場是傳統模式。直接讓企業「一手包辦」，目的是通過市場力量以及引入商業模式，加快北都的建設，以及更快見到成果。她表示，打鼓嶺作為北都會區發展規劃的重要部分，正在等待公布規劃，她期待與政府和社會各界保持溝通，幫助北都規劃因地制宜，發揮區位優勢。

新界北立法會議員張欣宇表示，北部都會區的發展已大致完成策略、方向和行動綱領的釐定，即將進入全面執行落地的新階段，在這個時間點，得到來自不同背景，不同行業的企業，通過簽署發展意向書的模式，表達對北都發展的期望和支持，別具意義。他指出，北部都會區現有兩大整合任務，分別是「規劃整合」以及「機制整合」。

新界社團聯會對企業和特區政府簽署北部都會區發展協議表示歡迎和支持，指這一階段性進展是香港為大灣區建設發展交出的重要成績單。聯會相信，北部都會區的建設能進一步推動產業協同，促進香港城市發展的協調性，推動產業升級和轉型，提升香港的創新和多元發展，進一步提升香港的經濟活力。

全國青聯委員、新界社團聯會理事長譚鎮國表示，此次工商界針對北部都會區發展的投資總額達1000億元，可見工商界對北都乃至香港發展的信心，這些數字是對「唱衰」香港謠言的有力反擊，亦有助提升投資者信心，吸引更多資本參與，給社會各界投入北部都會區建設注下強心針。

大公報記者 陸九如

地區團體：北都迎廣闊發展前景

做好交通基建配套 增強投資者信心

各界支持

就發展局公布北都三個「片區開發」試點詳情，有發展商昨日表示有興趣研究。有智庫組織及立法會議員認為，政府可透過加快片區周邊交通基建配套、協助發展商做好融資和貸款安排等，增加發展商參與項目的誘因。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團有興趣研究，至於會以獨資或財團形式參與，則要視乎招標條款才作決定。對於相關試點以「打包」形式批出，他認為可方便整體規劃發展。

高力香港研究部主管李婉茵表示，「片區開發」試點計劃有助加快北都發展。從試點計劃汲取的經驗，有助擴大規模土地處置方式的應用，進一步加快整個北都發展。她建議政府探討以市場價格考慮地價，並盡量減少中標者所需興建的公共設施，以幫助降低建設成本。

團結香港基金副總裁兼研究部聯席主管葉文祺認為，片區開發模式有助紓緩政府及發展商的現金流壓力，同時壓縮項目發展時間。現時三個片區未接駁主要幹道，政府推出片區前須及時提供交通基礎設施，避免片區落成後成為孤島，才可讓發展商更有信心投標，增加庫房收入。

倡調整片區住宅地積比

民建聯發展事務發言人、新界北立法會議員劉國勳表示，歡迎落實片區發展。片區發展的項目多、年期隨時長達10年或以上，相信融資是企業的挑戰，他建議政府考慮如何協助發展商做好融資和貸款安排，例如延長5年貸款期、設立基金協助融資、補地價容許分期付款等，讓發展商「計掂數」，提高參與片區發展的意欲。他並認為，三個片區的私營房屋用地的地積比率介乎2.4倍至6倍，屬偏低水平，他建議政府容許調整片區的住宅地積比，增加項目的財政誘因。

測量師學會會長林家輝表示，歡迎政府嘗試片區開發，他建議採取一地多用方式處理GIC及巴士廠上蓋物業發展，增加住宅樓面面積，從而增加項目收入；休憩公園用地可與產業園區結合，增加土地利用效率。

大公報記者 梁穎賢、曾敏捷

